

שינוי ייעוד ממסחר למגורים מסחר ותעסוקה-שכונת נמסאוי נצרת

בדיקה פורמלית ביחס לתוכנית ג/10630

מתחם בית חולים משפחה קדושה בנצרת

מהדורה 2: תאריך : 09-11-2023

תאריך

י"כ הוועדה המחוזית

1. נתונים כלליים לגבי תוכנית אב

שטחי מגורים מאושרים בתוכנית

סוג	שטח בדונם	יח"ד לדונם	סה"כ יח"ד
מגורים א	16.8	4	65
מגורים ב	9.2	8	72
מגורים ומסחר	2.1	4	6
פרויקט מגורים	9.0	14	125
מגורים ומשרדים	3.9	12	45
קיבולת יחידות דיור (נומינאלית) בתוכנית			313

צפיפות בניה בטווח שבין 4 ל- 14 יח"ד לדונם.

שטחי מסחר ומשרדים מאושרים בתוכנית

סוג	שטח במ"ר
מסחר	20,550
משרדים ומגורים	2,772
מגורים ומסחר	473
סה"כ במ"ר	23,795

שטחי מלונאות מאושרים בתוכנית

סוג	שטח בדונם	חדר לדונם	סה"כ חדרים
מלונאות	8.4	23.0	192

שטחים לשימושים ציבוריים

סוג	שטח בדונם
מבני ציבור	5.84
שטח פרטי לבניין ציבור	54.70
ספורט ונופש	2.5
בית קברות	1.41
סה"כ	64.45

שטחים פתוחים

סוג	שטח בדונם
שטח ציבורי פתוח	5.145
שטח פרטי פתוח	6.458
סה"כ	11.603



2. בדיקה פרוגרמתית לגבי תוספת 36 יח"ד המוצעות בתוכנית

הערכת מספר תושבים מקסימאלי לאחר מימוש מלא של כל יחידות הדיור המוצעות	
313	סה"כ יחידות דיור מאושרות לפי תוכנית אב
30	תוספת יחידות דיור מוצעות עפ"י תוכנית מוצעת
343	סה"כ יחידות דיור לאחר אישור התוספת המוצעת
4.2	גודל בית אב ממוצע בעיר נצרת/בשכונה (נפשות ליחידת דיור)
1,441	סה"כ מספר נפשות מתגוררים בשכונה במימוש מלא



בדיקת התאמת השטחים הפתוחים המאושרים בשכונה	
5	מפתח שטחים פתוחים דרושים על פי תמ"א 35 (מ"ר לכל תושב)
1,441	מספר תושבים במימוש מלא
7,203	סה"כ שטח דרוש על פי תמ"א 35 (מ"ר)
11,603	שטחים פתוחים מאושרים בהתאם לתוכנית אב
4,400	יתרה/עודף שטחים פתוחים (במ"ר)

מסקנה

השטחים הפתוחים המאושרים בשכונה עונים על התוספת המוצעת בתוכנית 211-0387563 עם עודף של : 4,440 מ"ר



3. בדיקה התאמת השטחים למבני ציבור המאושרים בשכונה

1. בסמיכות לשכונה קיימים שני בתי ספר הכוללים בית ספר יסודי, חטיבת ביניים וחטיבה עליונה, בית ספר אלה נמצאים ברדיוס של פחות מ-800 מ"ר מהשכונה שיענו על דרישות התושבים שיתגוררו בשכונה.
2. בתוכנית האב מאושרים שטחים פרטיים עבור מבני ציבור בשטח כולל של 54.7 דונם שמכילים את בית החולים האיטלקי הקיים ושטחים נוספים מוצעים לבניית מוסדות ציבוריים פרטיים.
3. כמוכן מוצע שטח לספורט ונופש בגודל 2.495 דונם וכן שטח לבית קברות בגודל 1.414 דונם.





פרוגרמה מבני ציבור דרושים עבור 349 יח"ד			
343	יח"ד	קיבולת נומינלית מוצעת	
100%	אחוז	אחוז מימוש לבדיקה	
343	יח"ד	יח"ד ריאליים בפועל	
4.2	נפשות	גודל משפחה ממוצע	
1,441	נפשות	מס' תושבים צפוי בפועל	
3%	אחוז	אחוז שנתון (גיל 0-17) לפי נתוני התדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור	
43	ילדים	גודל שנתון	



מוסדות ציבור לפי התדריך להקצאת קרקע ציבורית							
בניין	מספר שנתונים	מספר ילדים	מס' ילדים בכתה	מספר	מספר	שטח	סה"כ
מעון יום 0-1 שנים	1	43	18	3	1	1	1
מעון יום 1-3 שנים	1	43	25	2	1	1	1
גני ילדים טרום חובה	1	43	30	2	1	1	1
גני ילדים חובה	1	43	30	2	1	0.5	0.5
סה"כ							3.5



מבני ציבור נוספים			
בניין	מספר מבנים	שטח דרוש לכל מבנה בדונם	סה"כ שטח דרוש בדונם
מועדון פיס לנוער/ספריה	1	0.5	0.5
תחנה לבריאות המשפחה	1	0.5	0.5
סה"כ			1

סה"כ שטח דרוש למבני ציבור	(דונם)	4.5
---------------------------	--------	-----



מסקנה

התוכנית ג/10630 מציעה 5.843 דונם עבור מבני ציבור שונים מפוזרים בשכונה.
השטחים למבני ציבור המאושרים בשכונה עונים על התוספת המוצעת בתוכנית 211-0387563.





4. בדיקת שטחים למסחר ולמשרדים

פרוגרמה למסחר ותעסוקה		
גודל אוכלוסייה	נפשות	1,441
מספר מועסקים מוערך	מועסקים	600
שטח מסחר דרוש	מ"ר	3,003
שטח משרדים דרוש	מ"ר	3,003
סה"כ שטח מסחר ומשרדים דרוש	מ"ר	6,006
שטח מסחר ומשרדים מאושרים בהתאם לתוכנית אב		23,795
יתרה/עודף שטחי מסחר/ משרדים	מ"ר	17,789



מסקנה

שטחי המסחר המאושרים בתוכנית האב עונים על התוספת המוצעת בתוכנית 211-0387563.

5. סיכום ומסקנות

1. **השטחים הפתוחים** המאושרים בשכונה בהתאם לתוכנית האב עונים על התוספת המוצעת בתוכנית, עם עודף של 4,400 מ"ר (במימוש מלא).
2. **השטחים למבני ציבור** המאושרים בשכונה בהתאם לתוכנית האב עונים על התוספת המוצעת בתוכנית, עם עודף של כ-1.34 דונם (במימוש מלא).
3. **השטחים למסחר ולמשרדים** המאושרים בשכונה בהתאם לתוכנית האב עונים על התוספת המוצעת בתוכנית עם עודף של כ-17,789 מ"ר (במימוש מלא).
4. **לאור האמור, מבחינה פרוגרמטית תכנונית קיימים יעודים של שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ושטחי מסחר ומשרדים בתוכנית, גם לאחר מימוש מלא של התוכנית המוצעת.**

